

Teil B Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9, Abs. 1 Bau GB

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9, Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Wohnbebauung Zittau/Pethau, Fröbelstraße" wird festgesetzt
als:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

Als Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind
festgelegt
gemäß § 16 und 17 Bau NVO

Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Bau NVO) wird entsprechend
Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
(siehe Nutzungsschablone)

Die Höhe der baulichen Anlage (§ 18 Bau NVO) wird entsprechend
Planzeichnung (Teil A) mit der Traufhöhe festgesetzt. Die Trauf-
höhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Anliegerstraße.[m]
(siehe Nutzungsschablone)

3. Bauweise, Überbaubarkeit, Gebäudestellung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB

Die Bauweise (§ 22 Abs. 1 Bau NVO) wird als offene Bauweise festgesetzt.

Es ist die Errichtung (§ 22 Abs.2 Bau NVO) von Einzel- und Doppelhäusern möglich. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können noch zwischen den Nachbargrundstücken verschoben werden.

Nach endgültiger Festlegung der Grundstücksgrenzen ist die Baugrenze zum Nachbarn mit 3 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Dies gilt nicht für Doppelhäuser.

Die seitliche Baugrenze zum Nachbarn regelt sich ansonsten nach § 6 Sächs BO (Abstandsflächen).

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb des Bauraumes können untergeordnete Anlagen, wie Gartenhäuschen, Pergolen und dergleichen (bis 10 m² UR) sowie Abstellanlagen für Müllbehälter zugelassen werden.

Abstellanlagen für Müllbehälter sind auch als Gemeinschaftsanlage an der Grundstücksgrenze möglich.

Versorgungsanlagen als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Bau NVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Das Hauptgebäude ist an der Baulinie zu errichten. Die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planzeichen im Teil A festgesetzt.

Die eingetragenen Firstrichtungen können für Nebengebäude um 90° gedreht werden, wenn dadurch der Gesamteindruck nicht

beeinträchtigt wird.

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB

Die verkehrsmäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt nach EAE 85, Tab. 17

Die Querschnitte sind wie folgt geplant:

Planstraße A

(Verlängerung der Fröbelstraße)

Die Straße wird entsprechend Bestand wie folgt geplant:

1,5 m	6,50 m	1,50 m
Fußweg	Fahrbahn	Fußweg
Betonpfl. Hochbord	Bitumen Hochbord	Betonpfl.

Planstraße B

(Ost - West - Verbindung)

1,75 m	2,00 m	4,00m	1,50 m
Fußweg	Hochbord	Parkstreif. Tiefbord	Fahrbahn Tiefbord
Bet.pfl. h= 6 cm	Bitumen	Bitumen	Bitumen

Planstraße C

(Nord - Süd - Verbindung)

1,75 m	4,00 m
Fußweg	Fahrbahn
Betonpfl. Tiefbord	Bitumen

Wendehammer

Wendeanlagentyp 3 nach EAE 85
 mit umlaufenden Fußweg $b = 1,50$ (Betonpflaster) abgetrennt
 durch Hochbord ($h = 6$ cm).

5. Flächen für Ver-und Entsorgungsanlagen

§ 9 Abs. 12, 13 und 14 Bau GB

Die Hauptleitungen der Ver-und Entsorgung werden ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum angeordnet.

Die Ableitung der Schmutz-und Niederschlagswässer eines großen Teils der Grundstücke erfolgt im Trennsystem über das Flurstück Nr. 136.

Zur Absicherung dieser Trasse ist mit dessen Eigentümer eine vertragliche Vereinbarung über die Eintragung von Leitungsrechten in das Grundbuch getroffen.

Die Behandlung der Schmutzwässer erfolgt in der städtischen Kläranlage.

6. Grünflächen, Anpflanzungen, Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25

Die sich auf dem Grundstück befindlichen Bäume an der Südseite sind zu erhalten.

Das Grundstück wurde bisher als Weidefläche genutzt. Einzelne Natur- oder Kulturdenkmale sind nicht vorhanden.

Der Parkstreifen der Planstraße 2 wird mit 4 großkronigen einheimischen Laubbäumen zwischen den Stellplätzen bepflanzt. Die Baumscheiben werden mit Hochbord (h = 12 cm) eingebaut und mit Bodendeckern begrünt.

Die gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Oberflächenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

II Gestaltungsvorschriften

§ 9 Abs. 4 Bau GB

1. Dächer

Zulässig sind Satteldach, Walm-oder Krüppelwalmdach.
Die Dachneigung ist mit 38° - 45° festgesetzt. Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtdachgestaltung in Form und Farbe einfügen.

2. Garagen, Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude sind eingeschossig zulässig.

3. Baugestaltung

Blendende und stark reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude nicht zulässig.

Klinkermauerwerk ist nur als Sockel bis max. 0,8 m im Mittel zugelassen.

Wellplatten aus Kunststoff, Metall oder zementgebundenen sind ebensowenig zulässig wie Riemchen- oder Fliesenbekleidung, rohes oder eloxiertes Aluminium, unbeschichtete blanke Metalle oder verspiegelte Gläser.

Zulässig sind verglaste Wintergärten.

Die Dachdeckung soll aus keramischen oder Beton-Dachsteinen in ortsüblicher Form und Farbe hergestellt sein.

4. Einfriedung und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen zu Nachbarn und Anliegerweg sind als geschnittene Hecken oder als Holzzaun mit senkrechten Staketen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen, ein Mauersockel darf 0,40 m nicht übersteigen. Bei starkem Längsgefälle ist der Zaun ggf. abzutreten.

Die Grundstücksgestaltung hat so zu erfolgen, daß die natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu bearbeiten.

Zufahrt und Wegebefestigungen auf den Grundstücken sind möglichst ungebunden z.B. durch Pflaster mit Grasfuge herzustellen. Großflächige Betonplatten oder bituminöse Aufbauten sind unzulässig.

5. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind gemäß Ortssatzung zu installieren.

6. Elektrische Anlagen

Die Hausanschlußkästen der Elektroversorgung sind an den Haupt- oder Nebengebäuden zu installieren.

7. Sonstige Versorgungsleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.

8. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird mit ortsüblichen Leuchten wie folgt positioniert:

- | | |
|--------------|--|
| Planstraße A | Westseite
auf Fußweg an Straßenbegrenzungslinie |
| Planstraße B | Südseite
auf Fußweg an Straßenbegrenzungslinie |
| Planstraße C | Westseite
auf Fußweg an Straßenbegrenzungslinie |

Zittau, den 28.03.1996

Die Gemeindevertretung der Stadt Zittau hat am 28.03.1996 mit Beschluss-Nr. 36/03/96 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. XVIII beschlossen. Sie besteht aus der Planzeichnung (Teil A, Fassung vom 05.03.1996) und dem Text (Teil B, Fassung vom 28.03.1996).
Der Satzung beigefügt ist die Begründung (Fassung vom 28.03.1996).
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 30.06.2006



digitale Kopie